



23 juin 2025

## Webinaire ZAN #2

### De l'observation à la stratégie foncière

L'inventaire réglementaire des ZAE :

Mieux connaître son foncier à vocation économique  
avant d'aller plus loin vers une stratégie foncière ?

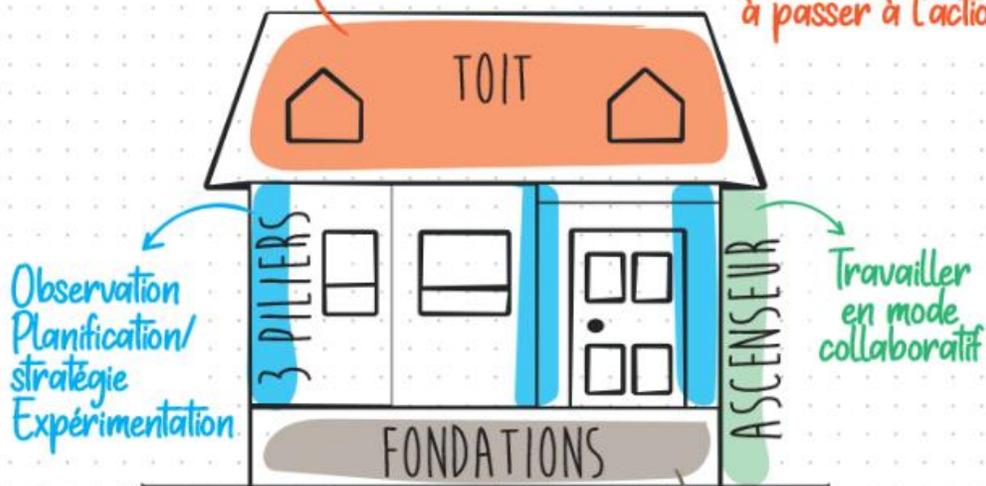
# La maison AURA

= OFFRE DE VALEURS



PROSPECTIVE :  
éclairer l'avenir - tendances  
signaux faibles - ruptures

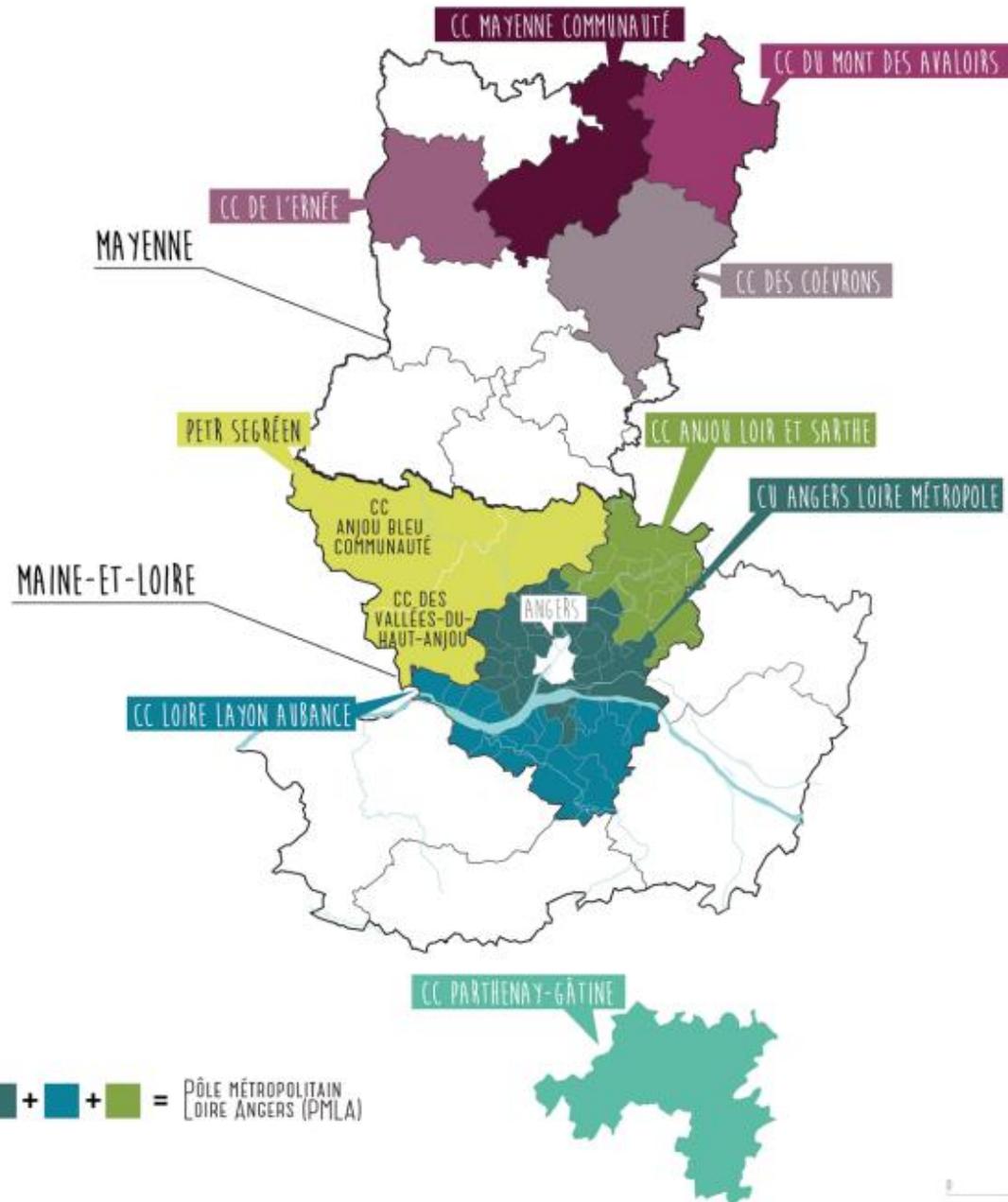
Aider à décider,  
à passer à l'action



Observation  
Planification/  
stratégie  
Expérimentation

Travailler  
en mode  
collaboratif

Un socle de données +  
une expertise sur le territoire +  
une capacité à travailler ensemble (cohésion d'équipe)



# L'inventaire des ZAE : un point de départ réglementaire utile mais sans doute pas suffisant



Rappel



## Inventaire des Zones d'activités économiques

**Qui est concerné ?** L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement, et de gestion d'activités économiques

**Échéance :** 22 août 2023

*L'EPCI, qui depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, est l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités*

*Quelles ZAE ? Quelle définition ?  
(périmètre, objet, usage)*

Période	Attendus
Tous les 6 ans	<p>Pour chaque Zone d'Activités Economiques :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un état parcellaire des unités foncières composant la ZAE, comportant la <b>surface</b> de chaque unité foncière et l'<b>identification</b> du propriétaire</li><li>• L'identification des <b>occupants</b> de la ZAE</li><li>• Le <b>taux de vacance</b> de la ZAE, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises ou sont restées inoccupées au cours de la même période depuis au moins 2 ans</li></ul>

### Indicateurs :

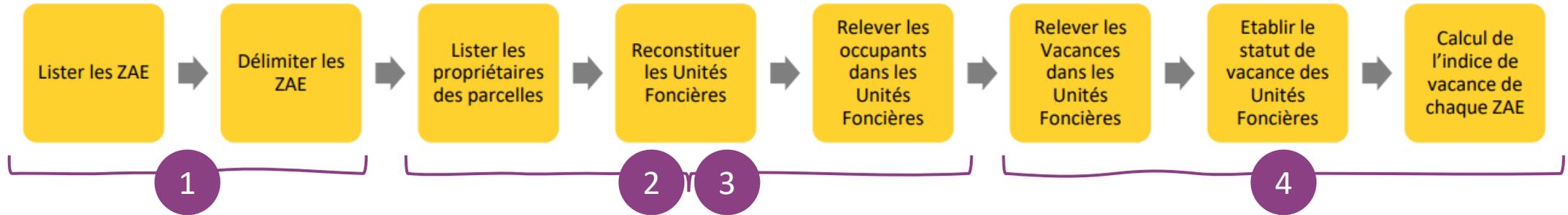
- Contours ZAE
- Unités foncières (parcelles)
- Propriétaires (personnes morales ou physiques)
- Occupants (entreprises)
- Vacance (UF)

Des questions en suspens dans sa mise en œuvre...

- Pas de méthode ni format imposés dans la loi
- Quid de l'affichage des propriétaires (confidentialité données)
- Peu d'indice sur le calcul de la vacance (méthode / source / résultat)
- Une procédure peu détaillée (consultation, délibération)

# L'inventaire des ZAE : un point de départ réglementaire utile mais sans doute pas suffisant

- Les différentes étapes d'un inventaire des zones d'activités économiques (ZAE)



## 1 Définir le périmètre des ZAE

- Définition ZAE = liste ZAE
- Contours géographiques
  - Critère réglementaire
  - Critère opérationnel
  - Critère géographique
  - Critère fonctionnel

⇒ Harmoniser à l'échelle SCoT

Sources : PLU(i), contours SIG internes... sinon [FUSAC](#)

## 2 Produire le parcellaire et reconstituer les UF

- Parcellaire avec surface de chaque UF

## 3 Identifier propriétaire et occupants

- Propriétaire UF
- Occupant = personne physique ou morale utilisant un local

Sources : cadastre TUP/FF, Insee Sirene, et données locales

## 4 Mesurer le taux de vacance

- Taux de vacance de la ZAE :

$$\frac{\text{Nb UF sans activité assujettie à la CFE}}{\text{Nb total UF ZAE}}$$

Sources : LOCOMVAC... et données locales / vérification terrain !

# Exemples d'inventaires des ZAE : CC Loire Layon Aubance (49)

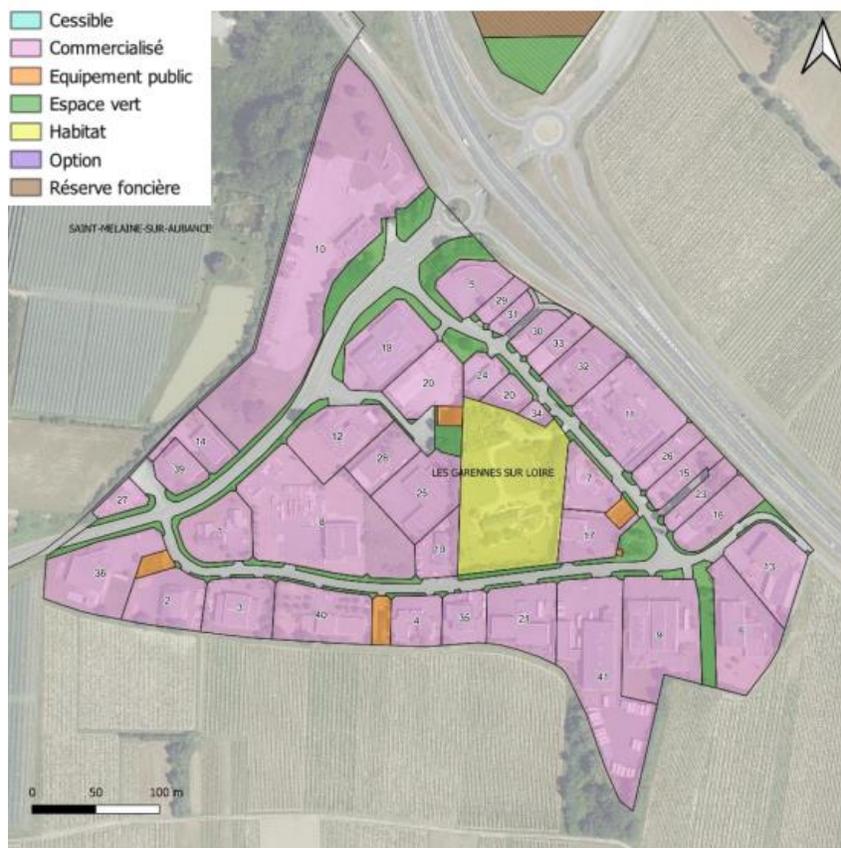


- 19 communes
- 33 ZAE

## ZA de Lanserre

LES GARENNES SUR LOIRE  
Juigné-sur-Loire

14,96 hectares



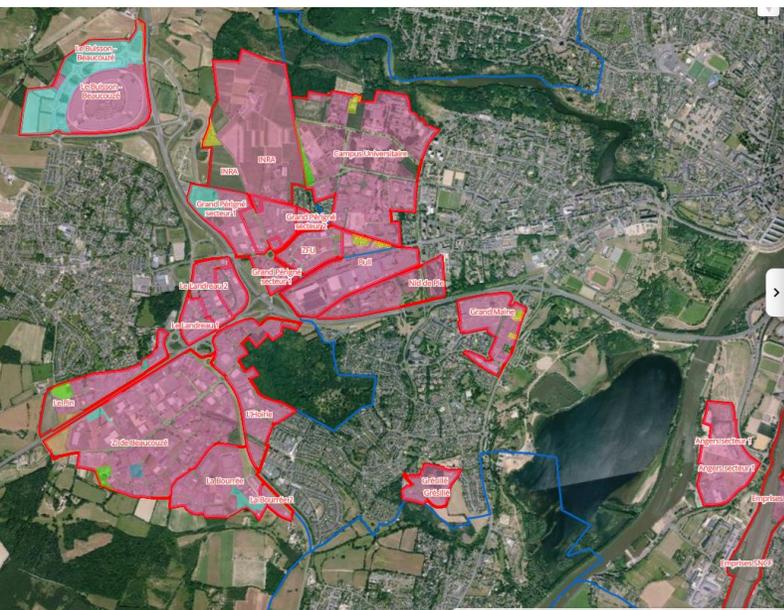
Auteur : CCLLA - Service SIG Date d'édition : 23/04/20224 Sources : Geopal (2021), CCLLA (2024)

N°	Entreprise	Activité	Nb d'emplois
1	POM'EVASION   SELECT FRUIT	Commercialisation de fruits et légumes	5
2	RICHARD MARY	Couverture, bois de chauffage	
3	AUSTRAL HORIZON   ANJOU PLEIN AIR	Fournisseur de produits chimiques, adjuvants des bétons et mortiers   Réparation, confection et vente de matériels de plein air	4   NC
4	I.S.M INGENIERIE	Bureau d'études techniques et de maîtrise d'oeuvre	13
5	TREIZ UTIL	Aménagement de véhicules utilitaires	
6	CAME France	Distribution de systèmes de motorisation et de contrôle d'accès	
7	LE GENERALISTE HABITAT ET PSICINES	Construction de piscine, vente et mise en service de SPA	3
8	MEDIACO OUEST	Entreprises de manutention, de levage	11
9	PLASTI PARTS	Fabrication de pièces en plastique	10
10	SARP OUEST	Agence d'assainissement	
11	ROCADE SUD CARROSSERIE	Carrosserie	
12			
13	RPM QUAD	Vente et réparation de quads, fabrication d'accessoires pour quads	11
14	J DECORS	Concepteur, fabricant et installateur de décors événementiels	2
15	FLEXIBLE 49	Réparation de flexibles et véris	
16	TUZELET ALAIN	Peinture, revêtement sols et murs, rénovation façades	
17			
18	RDMO (Midual)	Conception et fabrication de motos haut de gamme	
19	GARAGE DES VIGNES	Garage automobile	
20	MEDICYS LIMITED	Recherche pharmaceutique	

# Comment aller plus loin ? De l'inventaire à la stratégie foncière, le rôle clé de l'observation

L'observation du foncier économique à l'Aura : de la ZAE à l'UF

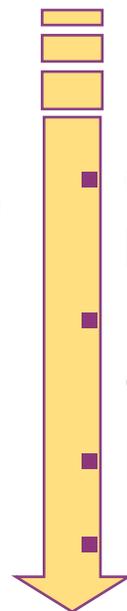
Pourquoi ?



⇒ L'inventaire ZAE : une première étape pour concilier sobriété foncière et développement économique des territoires

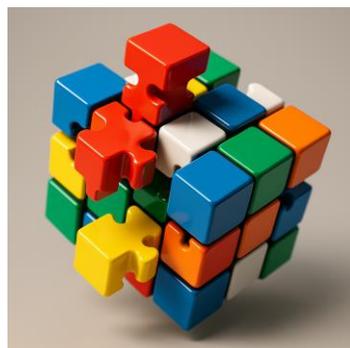
⇒ Vers un observatoire des gisements fonciers : mieux connaître pour mieux agir

Comment ?



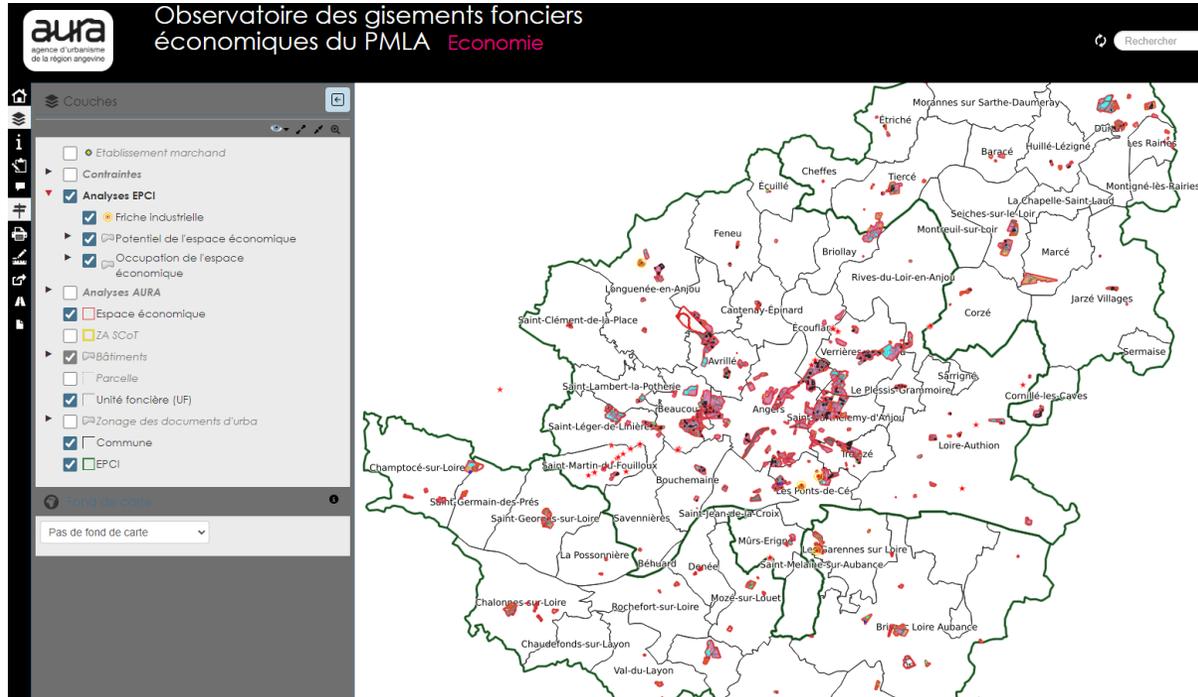
- Qualifier l'occupation actuelle à l'unité foncière (ou la parcelle)
- Identifier les gisements fonciers potentiels et les qualifier / catégoriser
- Mesurer la mutabilité des gisements fonciers
- Mobiliser ces gisements pour densifier les ZAE

⇒ Vers une stratégie foncière économique



# Comment aller plus loin ? De l'inventaire à la stratégie foncière, le rôle clé de l'observation

## L'observation du foncier économique à l'Aura : de la ZAE à l'UF



# Quelques ressources et points de repères pour l'observation du foncier à vocation économique



- La vision 360° des agences d'urbanisme en matière d'observation
- [Inventaire des zones d'activités](#), Avis de la FNAU n°11, mai 2023
- Site de l'Aura : [www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)
- Les bases de données géographiques : Fichiers fonciers, FUsAc, LOCOMVAC, GeoSirene...
- [Standard CNIG Sites économiques](#) (oct. 2023)
- [L'offre @zaé de la Banque des Territoires](#)
- [UrbanSIMUL](#) du CEREMA





# Merci de votre attention

---

**aura**  
agence d'urbanisme  
de la région angevine  
29, rue Thiers  
49100 Angers  
+33 (0)2 41 18 23 80  
www.aurangevine.org

**Xavier Desray**

Chargé d'études / Economie, prospective, stratégies territoriales

Tél. +33 (0)2 41 18 23 97

xavier.desray@aurangevine.org



[www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)



[company/aura-angers49](https://www.linkedin.com/company/aura-angers49)



[vimeo/aura49](https://vimeo.com/aura49)





# ANNEXES

---

# La délicate question de la vacance

- Mettre en place l'identification de la vacance foncière avec le fichier LOCOMVAC (ou CFE en direct ou applicatif dédié comme OFEA par exemple)

## Comment arbitrer si une unité foncière est vacante ou pas ?

L'unité foncière est vierge à la fois d'établissement actifs comme de locaux vacants		L'Unité foncière n'est pas vacante au sens de l'absence d'une occupation antérieure, ne rentre pas dans le calcul de l'indice de vacance
L'unité foncière comporte au moins un établissement actif		L'Unité foncière n'est pas vacante au sens de l'article 220 de loi climat et résilience
L'unité foncière comporte au moins un établissement actif malgré la présence de locaux vacants (d'après LOCOMVAC)		
L'unité foncière comporte au moins un établissement actif malgré l'historique d'établissements fermés		
L'unité foncière ne comporte des établissements fermés avec absence de locaux vacants (d'après LOCOMVAC)		L'Unité foncière est récemment vacante mais pas forcément au sens de l'article 220 de loi climat et résilience (arbitrage nécessaire pour prise en compte ou pas dans les vacances)
L'unité foncière ne comporte que des établissements fermés avec présence de locaux vacants (d'après LOCOMVAC)		L'Unité foncière est vacante au sens de l'article 220 de loi climat et résilience (absence de CFE sur 2 années)
L'unité foncière ne comporte que des locaux vacants (d'après LOCOMVAC), absence d'occupation par un établissement identifié		

⇒ Aujourd'hui la meilleure source pour identifier la vacance économique – voire la seule qui offre un minimum de fiabilité – est la connaissance terrain!

Pour en savoir plus sur le fichier LOCOMVAC :

- [Fiche technique LOCOMVAC](#), DGFIP
- [Sud Foncier Eco](#), CCI PACA

Source : Région Bourgogne-Franche-Comté